

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss  
Ortsbeirat Mitte**

---

**Betreff:** **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ nach § 13 BauGB**

Bezug: Vorlage 110/87

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.10.2008 (Anlage 1)  
Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 31.10.2008 (Anlage 2)  
Entwurf der Begründung vom 31.10.2008 (Anlage 3)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
2. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“, bestehend aus zeichnerischem Teil, den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 31.10.2008 wird gebilligt und auf die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ aus dem Jahr 1987 wird aufgehoben.

### **Ziel:**

Der in Anlage 1 dargestellte Bereich ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Mit dem Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ soll planungsrechtlich die Art der Nutzung festgesetzt werden, um das südliche Stadtzentrum als lebendiges Stadtquartier mit gemischter Nutzung zu erhalten und das Wohnen zu stärken.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Im südlichen Stadtzentrum ist seit einigen Jahren der Leerstand von Gebäuden oder die Umnutzung von Gebäuden zu beobachten. So stehen seit der Zusammenlegung von Behörden des Landkreises und mit dem Umzug in das neue Landratsamt das ehemalige Gesundheitsamt Europastraße 6 und das ehemalige Staatliche Vermessungsamt Uhlandstraße 15 leer. Die langfristige Nutzung ist derzeit noch unklar. Das Gebäude Poststraße 3 wurde nach längerer Mindernutzung aktuell saniert. Auch in anderen Gebäuden im südlichen Stadtzentrum sind leerstehende Flächen oft sehr schwer zu vermieten oder es sind häufige Nutzerwechsel zu verzeichnen. Die Ansiedlung von Handelsflächen mit hochwertigem Sortiment oder von gehobenen Dienstleistungen ist oft nicht von langer Dauer.

Alle Baugesuche wurden und werden bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ konnte bislang nicht weitergeführt werden, da die Planungen, insbesondere der Verkehrsanlagen, noch nicht abgeschlossen sind und entsprechende Beschlüsse hierzu fehlen. Außerdem haben sich seit dem Aufstellungsbeschluss 1987 die Zielsetzungen geändert oder sind teilweise sogar obsolet geworden. Es besteht die Gefahr, dass sich bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Europaplatz-Zinserdreieck“ Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, die den künftigen Planungszielen entgegenstehen.

Sowohl die Grundstückseigentümer als auch die vorhandenen und potentiellen Nutzer benötigen Planungssicherheit bezüglich der Art der Nutzung. Damit ergibt sich ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes.

### **2. Sachstand**

Bereits im Jahr 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ gefasst. Anlass war die unbefriedigende städtebauliche Situation, unter anderem geprägt durch die provisorische Nachkriegsbebauung am Europaplatz südlich der Hauptpost und die unbefriedigende Funktion des Zentralen Omnibusbahnhofs. Insgesamt sollten die Verkehrsführung für den MIV und ÖV geändert sowie die Attraktivität des öffentlichen Raumes für die Fußgänger erhöht werden.

Seitdem wurden die städtebaulichen und verkehrlichen Planungen weitergeführt, 1998 der städtebauliche Wettbewerb „Neuordnung Europaplatz“ durchgeführt und letztlich im Jahr 2007 ein GVFG-Antrag zur Änderung der Verkehrsführung gestellt. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Europaplatz soll attraktiver gestaltet werden, auch um höherwertige Nutzungen im südlichen Stadtzentrum zu stabilisieren und neu anzusiedeln. An der Stelle des heutigen Zentralen Omnibusbahnhofs am Europaplatz soll eine neue Baufläche mit gemischter Nutzung entstehen – von Handelseinrichtungen über Dienstleister und Verwaltung bis hin zum Wohnen. Auch der Park am Anlagensee soll sukzessive neu gestaltet werden und nicht nur den Schülerinnen und Schülern als Aufenthaltsbereich dienen, sondern auch das Wohnumfeld im südlichen Stadtzentrum ergänzen. Da die entsprechenden Beschlüsse bislang fehlen, konnte das Bebauungsplanverfahren „Europaplatz – Zinserdreieck“ nicht weitergeführt werden.

Im südlichen Stadtzentrum wurden in den letzten 12 Jahren einige Gebäude abgebrochen und neue errichtet, wie das Gebäude Europaplatz 1-7 („Baresel-Gebäude“), das Gebäude der

Unfallkasse Post/Telekom oder der Anbau beim Hotel Krone. Andere Gebäude wurden saniert und neu genutzt, wie z.B. die Gebäude des Ärztezentrum in der Karlstraße. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben wurden mangels Planreife des Bebauungsplans „Europaplatz-Zinserdreieck“ gemäß § 34 BauGB beurteilt, wobei als Gebietscharakter „Kerngebiet“ zugrunde gelegt wurde. Sämtliche genehmigte Nutzungen sind jedoch auch im Mischgebiet zulässig.

Die Diskussionen und Erfahrungen der letzten Jahre auch im Hinblick auf die bereits bestehenden Nutzungen haben dazu geführt, dass als Planungsziel für das südliche Stadtzentrum nicht mehr nur „Kerngebiet“ sondern auch „Mischgebiet“ angestrebt wird. Städtebaulich soll das südliche Stadtzentrum nicht monofunktional genutzt werden, sondern sich zu einem lebendigen Stadtquartier, vergleichbar mit der Altstadt, entwickeln. Deshalb soll das Wohnen nicht nur erhalten, sondern gestärkt werden. Derzeit ist hochwertige Wohnnutzung vor allem in der Uhlandstraße zu finden, in der Wöhrd- und Friedrichstraße sowie im Karree Europa- und Karlstraße sind nur einzelne Wohnungen vorhanden. Eine größere Zahl insbesondere von Studentenwohnungen ist in der Poststraße anzutreffen. Temporäres Wohnen findet in den Hotels in der Karlstraße und in der Wöhrdstraße statt.

Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Bahnhofsnähe entstehen. Dem „Trading-down-Effekt“ soll damit entgegengewirkt werden.

In den letzten Monaten sind für das gesamte Stadtgebiet einige Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen eingegangen. Auch im südlichen Stadtzentrum, im Gebäude Karlstraße 19, wurde der Antrag gestellt, die Fläche der vorhandenen Spielhalle zu verdoppeln. Es liegt bereits ein Antrag für eine weitere Spielhalle vor und es ist damit zu rechnen, dass sich zudem weitere Vergnügungsstätten und bestimmte Gewerbebetriebe ansiedeln wollen, die insbesondere mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind. Dies sind Nutzungen, die dem gewünschten Planungsziel entgegenstehen.

Bereits 1988 signalisierte der Gemeinderat, dass solche Nutzungen im südlichen Stadtzentrum ausgeschlossen sein sollen. Der Bauantrag auf Erweiterung einer Spielhalle im Gebäude Karlstraße 19 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ zunächst zurückgestellt. Nach Ablauf der Zurückstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die die Höchstdauer von 4 Jahren ausgeschöpft.

Um die Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen und die Wohnnutzung zeitnah nachhaltig zu schützen, besteht nun das Planungserfordernis für einen einfachen Bebauungsplan, der die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“ festsetzt und grundsätzlich Vergnügungsstätten und Bordelle ausschließt. Es sollen außerdem bestimmte Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops ausgeschlossen werden. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Schulen mit mehr als 3.000 Schülerinnen und Schülern und das im Plangebiet befindliche Jugendhaus rechtfertigen ebenso den Ausschluss solcher Nutzungen.

Die Quartiere, die heute bereits überwiegend stabile gewerbliche Nutzungen aufweisen, sollen als „Kerngebiet“ ausgewiesen werden. Dies sind insbesondere die Teilgebiete, in denen großflächiger Einzelhandel, z.B. das Modehaus Zinser, oder in großem Umfang Büro- und Praxisflächen, wie die Unfallkasse Post/Telekom und das Ärztezentrum, vorhanden sind.

Auch die Bebauung zwischen Friedrich- und Wöhrdstraße soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Verwaltungen, Dienstleister und teils größere Handelsflächen prägen diesen Bereich, der im Norden den Emissionen durch die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Parkhaus Neckar ausgesetzt ist. Dennoch soll auch im Kerngebiet das Wohnen ausdrücklich erhalten und bei Nutzungsänderungen möglichst angesiedelt werden.

Bereiche, die bereits heute attraktiv für innerstädtisches Wohnen sind, wie in der Uhlandstraße, entlang des Neckars oder der Steinlach, oder in denen Wohnungen in größerer Zahl vorhanden sind, sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die im Plangebiet bislang nach § 34 BauGB genehmigten Nutzungen sind in den geplanten Gebietsarten zulässig. Durch die geplante Festsetzung eines Mischgebiets bzw. Kerngebietes verändert sich deshalb der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ aufgehoben werden, da die in Vorlage 110/87 genannten städtebaulichen und verkehrlichen Ziele teilweise durch Neubebauung obsolet geworden sind und die beschriebene Verkehrsführung entsprechend der Neuplanungen ersetzt werden soll. Auch die Art der baulichen Nutzung soll wie oben beschrieben geändert werden. Geplant ist, zu gegebener Zeit erneut einen Aufstellungsbeschluss mit den dann aktuellen Planungszielen zu fassen, eventuell auch nur für Teilbereiche des südlichen Stadtzentrums.

### **3. Lösungsvarianten**

Die Verwaltung sieht keine Alternative, die es zeitnah ermöglicht, Planungssicherheit im südlichen Stadtzentrum zu schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht es, den Gebietscharakter MI und MK rechtsverbindlich festzuschreiben, um den bereits vorhandenen Gebietscharakter im südlichen Stadtzentrum zu erhalten und insbesondere das Wohnen zu schützen und zu stärken. Deshalb soll ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzungen festschreibt, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.10.2008 (Anlage 1)

Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 31.10.2008 (Anlage 2)

Entwurf der Begründung vom 31.10.2008 (Anlage 3)



---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum “



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)**

#### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

- (1) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkino oder Tanzcafé zugelassen werden.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ausgeschlossen.

#### **Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**

- (1) In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkino oder Tanzcafé zugelassen werden.
- (4) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Unterart der sonstigen Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen.

## II HINWEISE

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

### **Stadtbildsatzung**

Der Bebauungsplan setzt die Bestimmungen der Stadtbildsatzung in deren Geltungsbereich nicht außer Kraft.

### **Erhaltungssatzung für den Bereich Karlsstraße/Uhlandstraße**

Der Bebauungsplan setzt die Erhaltungssatzung für den Bereich Karlsstraße/Uhlandstraße, rechtskräftig seit 11.08.2001 nicht außer Kraft.

Tübingen, den 31.10.2008



---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

### **1. Anlass der Planung**

Im südlichen Stadtzentrum ist seit einigen Jahren der Leerstand von Gebäuden oder die Umnutzung von Gebäuden zu beobachten. So stehen seit der Zusammenlegung von Behörden des Landkreises und mit dem Umzug in das neue Landratsamt das ehemalige Gesundheitsamt Europastraße 6 und das ehemalige Staatliche Vermessungsamt Uhlandstraße 15 leer. Die langfristige Nutzung ist derzeit noch unklar. Das Gebäude Poststraße 3 wurde nach längerer Mindernutzung aktuell saniert. Auch in anderen Gebäuden im südlichen Stadtzentrum sind leerstehende Flächen oft sehr schwer zu vermieten oder es sind häufige Nutzerwechsel zu verzeichnen. Die Ansiedlung von Handelsflächen mit hochwertigem Sortiment oder von gehobenen Dienstleistungen ist oft nicht von langer Dauer.

Baugesuche wurden und werden bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ konnte bislang nicht weitergeführt werden, da die Planungen, insbesondere der Verkehrsanlagen, noch nicht abgeschlossen sind und entsprechende Beschlüsse hierzu fehlen. Außerdem haben sich seit dem Aufstellungsbeschluss 1987 die Zielsetzungen geändert oder sind teilweise sogar obsolet geworden. Es besteht die Gefahr, dass sich bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Europaplatz-Zinserdreieck“ Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, die den künftigen Planungszielen entgegenstehen.

Sowohl die Grundstückseigentümer als auch die vorhandenen und potentiellen Nutzer benötigen Planungssicherheit bezüglich der Art der Nutzung. Damit ergibt sich ein Planungserfordernis für die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Bereits im Jahr 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ gefasst. Anlass war die unbefriedigende städtebauliche Situation, unter anderem geprägt durch die provisorische Nachkriegsbebauung am Europaplatz südlich der Hauptpost und die unbefriedigende Funktion des Zentralen Omnibusbahnhofs. Insgesamt sollten die Verkehrsführung für den MIV und ÖV geändert sowie die Attraktivität des öffentlichen Raumes für die Fußgänger erhöht werden.

Seitdem wurden die städtebaulichen und verkehrlichen Planungen weitergeführt, 1998 der städtebauliche Wettbewerb „Neuordnung Europaplatz“ durchgeführt und letztlich im Jahr 2007 ein GVFG-Antrag zur Änderung der Verkehrsführung gestellt. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Europaplatz soll attraktiver gestaltet werden, auch um höherwertige Nutzungen im südlichen Stadtzentrum zu stabilisieren und neu anzusiedeln. An der Stelle des heutigen Zentralen Omnibusbahnhofs am Europaplatz soll eine neue Baufläche mit gemischter Nutzung entstehen – von Handelseinrichtungen über Dienstleister und Verwaltung bis hin zum Wohnen. Auch der Park am Anlagensee soll sukzessive neu gestaltet werden und nicht nur den Schülerinnen und Schülern als Aufenthaltsbereich dienen, sondern auch das Wohnumfeld im südlichen Stadtzentrum ergänzen. Da die entsprechenden Beschlüsse bislang fehlen, konnte das Bebauungsplanverfahren „Europaplatz – Zinserdreieck“ nicht weitergeführt werden.

Im südlichen Stadtzentrum wurden in den letzten 12 Jahren einige Gebäude abgebrochen und neue errichtet, wie das Gebäude Europaplatz 1-7 („Baresel-Gebäude“), das Gebäude der Unfallkasse Post/Telekom oder der Anbau beim Hotel Krone. Andere Gebäude wurden saniert und neu genutzt, wie z.B. die Gebäude des Ärzte zentrums in der Karlstraße. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben wurden mangels Planreife des Bebauungsplans „Europaplatz-Zinserdreieck“ gemäß § 34 BauGB beurteilt, wobei als Gebietscharakter „Kerngebiet“ zugrunde gelegt wurde.

Die Diskussionen und Erfahrungen der letzten Jahre auch im Hinblick auf die bereits bestehenden Nutzungen haben dazu geführt, dass als Planungsziel für das südliche Stadtzentrum nicht mehr nur „Kerngebiet“ sondern auch „Mischgebiet“ angestrebt wird. Städtebaulich soll das südliche Stadtzentrum nicht monofunktional genutzt werden, sondern sich zu einem lebendigen Stadtquartier, vergleichbar mit der Altstadt, entwickeln. Deshalb soll das Wohnen nicht nur erhalten, sondern gestärkt werden.

Derzeit ist hochwertige Wohnnutzung vor allem in der Uhlandstraße zu finden, in der Wöhrd- und Friedrichstraße sowie im Karree Europa- und Karlstraße sind nur einzelne Wohnungen vorhanden. Eine größere Zahl insbesondere von Studentenwohnungen ist in der Poststraße anzutreffen. Temporäres Wohnen findet in den Hotels in der Karlstraße und in der Wöhrdstraße statt.

Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Bahnhofsnähe entstehen. Dem „Trading-down-Effekt“ soll entgegengewirkt werden.

In den letzten Monaten sind für das gesamte Stadtgebiet einige Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen eingegangen. Auch im südlichen Stadtzentrum, im Gebäude Karlstraße 19, wurde der Antrag gestellt, die Fläche der vorhandenen Spielhalle zu verdoppeln. Es liegt bereits ein Antrag für eine weitere Spielhalle vor und es ist damit zu rechnen, dass sich zudem weitere Vergnügungsstätten und bestimmte Gewerbebetriebe ansiedeln wollen, die insbesondere mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind. Dies sind Nutzungen, die dem gewünschten Planungsziel entgegenstehen.

Bereits 1988 signalisierte der Gemeinderat, dass solche Nutzungen im südlichen Stadtzentrum ausgeschlossen sein sollen. Der Bauantrag auf Erweiterung einer Spielhalle im Gebäude Karlstraße 19 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ zunächst zurückgestellt. Nach Ablauf der Zurückstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die die Höchstdauer von 4 Jahren ausgeschöpft.

Um die Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen und die Wohnnutzung zeitnah nachhaltig zu schützen, besteht nun das Planungserfordernis für einen einfachen Bebauungsplan, der die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“ festsetzt und grundsätzlich Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausschließt. Es sollen außerdem bestimmte Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops ausgeschlossen werden. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Schulen mit mehr als 3.000 Schülerinnen und Schülern und das im Plangebiet befindliche Jugendhaus rechtfertigen ebenso den Ausschluss solcher Nutzungen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ aufgehoben werden, da die genannten städtebaulichen und verkehrlichen Ziele teilweise durch Neubebauung obsolet geworden sind und die beschriebene Verkehrsführung entsprechend der Neuplanungen ersetzt werden soll. Auch die Art der baulichen Nutzung soll wie oben beschrieben geändert werden. Geplant ist, zu gegebener Zeit erneut einen Aufstellungsbeschluss mit den dann aktuellen Planungszielen zu fassen, eventuell auch nur für Teilbereiche des südlichen Stadtzentrums.

### **3. Planbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Neckar,
- im Osten durch das Grundstück Wöhrdstraße 11, die Wöhrdstraße und die Steinlach,
- im Süden durch die Bahnstrecke Plochingen-Horb-Immendingen,
- im Westen durch das Grundstück Europaplatz 9, den Zentralen Omnibusbahnhof Europaplatz, die Bahnhofsallee, die Uhlandstraße und das Gebäude Uhlandstraße 24.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Mit dem Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ soll planungsrechtlich die Art der Nutzung festgesetzt werden, um das südliche Stadtzentrum als lebendiges Stadtquartier mit gemischter Nutzung zu erhalten und das Wohnen zu stärken.

#### **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teils als Mischgebiet und teils als Kerngebiet ausgewiesen. In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés zugelassen werden. In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Unterart der Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Einzelhandelsbetriebe. Auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Im Kerngebiet sollen Wohnungen allgemein zulässig sein.

Die Quartiere, die heute bereits überwiegend stabile gewerbliche Nutzungen aufweisen, wurden als „Kerngebiet“ ausgewiesen. Dies sind insbesondere die Teilgebiete, in denen großflächiger Einzelhandel, z.B. das Modehaus Zinser, oder in großem Umfang Büro- und Praxisflächen, wie die Unfallkasse Post/Telekom und das Ärztezentrum, vorhanden sind. Auch die Bebauung zwischen Friedrich- und Wöhrdstraße wird als Kerngebiet ausgewiesen. Verwaltungen, Dienstleister und teils größere Handelsflächen prägen diesen Bereich, der im Norden den Emissionen durch die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Parkhaus Neckar ausgesetzt ist.

Bereiche, die bereits heute attraktiv für innerstädtisches Wohnen sind, wie in der Uhlandstraße, entlang des Neckars oder der Steinlach, oder in denen Wohnungen in größerer Zahl vorhanden sind, werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet und Kerngebiet und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Sexshops und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben soll städtebaulich das Ziel erreicht werden, dass sich das südliche Stadtzentrum zu einem lebendigen Stadtquartier, vergleichbar mit der Altstadt, entwickelt. Deshalb soll das Wohnen nicht nur erhalten,

sondern gestärkt werden. Im Kerngebiet soll das Wohnen deshalb auch oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein. Die Erdgeschosszonen sollen dem öffentlichen Leben insbesondere der Nahversorgung, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen vorbehalten bleiben.

Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Bahnhofsnähe entstehen. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung nachhaltig geschützt werden und auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Schulen mit mehr als 3.000 Schülerinnen und Schülern und das im Plangebiet befindliche Jugendhaus rechtfertigen den Ausschluss der o. g. Nutzungen. Auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich städtebaulich nicht in das Plangebiet ein und werden deshalb ausgeschlossen. Kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés widersprechen dem städtebaulichen Ziel nicht und sind daher ausnahmsweise zulässig.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Karlsstraße, die Uhlandstraße, die Friedrichstraße, die Europastraße, den Europaplatz und die Poststraße voll erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Ver- und Entsorgung der Gebäude gewährleistet.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## **9. Lärm**

Das Plangebiet ist bereits heute durch den Straßenverkehrslärm der vorhandenen Straßen und den Lärm der Bahnanlagen vorbelastet. Da das Bebauungsplangebiet „Südliches Stadtzentrum“ bereits nahezu überbaut ist, durch diesen einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung festgeschrieben wird und keine weiteren Baufelder ausgewiesen werden und des Weiteren im Plangebiet bereits heute nur Nutzungen angesiedelt sind, die in einem Mischgebiet bzw. Kerngebiet zulässig sind, findet durch den Bebauungsplan keine Konfliktverschärfung hinsichtlich des Lärms statt.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Planungen im südlichen Stadtzentrum weiter vorangetrieben werden. In diesem Zuge ist auch die Änderung der Verkehrsführung geplant, die zur Aufhebung von umwegigen Fahrten im Zinserdreieck führt und damit wesentlich zur Verkehrsentlastung beiträgt. Damit werden sich dann die Lärm- und Schadstoffimmissionen insgesamt verringern.

## **10. Vereinfachtes Verfahren**

Die im Plangebiet bislang nach § 34 BauGB genehmigten Nutzungen sind in den geplanten Gebietsarten zulässig. Durch die geplante Festsetzung von Mischgebiet und Kerngebiet verändert sich deshalb der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

## **11. Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Tübingen, den 31.10.2008